

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

korteriühistu nimi: Tammsaare tee 110 korteriühistu

registrikood: 80132388

tänav a nimi, maja number: Tammsaare tee 110

linn: Tallinn

postisihtnumber: 12918

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6606299

mobiiltelefon: +372 56156001

e-posti aadress: kalju.mumm@hotmail.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Tulemiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Netovara muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Laenukohustused	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 10 Tulu ettevõtlusest	13
Lisa 11 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	15
Lisa 17 Muud tulud, muud kulud	15

Tegevusaruanne

Korteriühistu Tammsaare tee 110, asukohaga Tallinn, Tammsaare tee 110 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamise seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Tammsaare tee 110 asutati 28 juunil 2000.a. ja kanti Mittetulundusühingute ja Sihtasutuste Registrisse 04. septembril 2000.a. Elamu haldamine ja majandamine võeti üle 01. novembrist 2000.a.

Elamu Tammsaare tee 110 on üheksakorruseline kuue trepikojaga elamu, milles on 216 korterit.

Korteriühistus Tammsaare tee 110 on 216 liiget ja KÜ juhatus on 5-liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2010.a viidi läbi üks üldkoosolek 29.06.2010.a, kus:

- kinnitati 2009. majandusaasta aruanne ja revisjonikomisjoni aruanne;
- kinnitati 2010.a majanduskava;
- kinnitati 5-liikmeline juhatus uues koosseisus;
- arutati jooksvaid küsimusi.

Majandusaastal kulutati maja remondile kokku 438 315 kr, sellest suurem tööd oli kahe lifti kapitaalremont (363 648 kr).

Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 333 633 kr.

Pikaajalise pangalaenu jääk majandusaasta lõpus oli 1,67 milj krooni, laenu- ja intressimaksed toimuvad annuiteetgraafiku alusel. Korteriomanikelt ei koguta laenu ja intressi katteks eraldi makseid, ühistu kompenseerib laenukulud kasutamata remonditasudest.

Majandusaasta lõppes positiivse tulemiga 46 907 krooni, mis tulenes täiendavast lisatulust rendimikasete näol ning korteriomanikele arvestatud viivistest.

2011.a on kavas välja vahetada amortiseerunud malmkatel uue teraskatla vastu (maksumus u 11 300 eurot). Novembris 2011.a lõpeb gaasikatelde rendileping, mistõttu tuleb olemasolevad seadmed ASilt Fortum Termest välja osta jääkväärtusega u 10 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab korteriühistu Tammsaare tee 110 2010.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestati EV Raamatupidamise seadusega, mis jõustus 01.01.2003 ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna juhendid;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt korteriühistu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. korteriühistu on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Allkirjastatud digitaalselt.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	176 142	183 191	2
Nõuded ja ettemaksed	1 163 368	1 052 856	3
Kokku käibevara	1 339 510	1 236 047	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 256 009	1 666 655	3
Kokku põhivara	1 256 009	1 666 655	
Kokku varad	2 595 519	2 902 702	
Kohustused ja netovara			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	410 465	387 619	4
Võlad ja ettemaksed	359 035	332 581	5
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	333 633	259 420	8
Kokku lühiajalised kohustused	1 103 133	979 620	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 256 009	1 666 655	4
Kokku pikaajalised kohustused	1 256 009	1 666 655	
Kokku kohustused	2 359 142	2 646 275	
Netovara			
Osakapital nimiväärtuses	189 470	189 470	
Aruandeaasta tulem	46 907	66 957	
Kokku netovara	236 377	256 427	
Kokku kohustused ja netovara	2 595 519	2 902 702	

Tulemiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	1 048 147	1 091 009	9
Tulu ettevõtlusest	26 700	24 000	10
Muud tulud	31 880	49 936	17
Kokku tulud	1 106 727	1 164 945	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-438 315	-459 547	11
Mitmesugused tegevuskulud	-233 597	-230 473	12
Tööjõukulud	-277 738	-276 328	13
Muud kulud	-63	-106	17
Kokku kulud	-949 713	-966 454	
Kokku põhitegevuse tulem	157 014	198 491	
Finantstulud ja -kulud	-110 107	-131 534	14
Aruandeaasta tulem	46 907	66 957	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	157 014	198 491	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-87 666	-22 365	
Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-83 865	-161 386	
Laekunud intressid	212	394	14
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	943 690	943 202	8
Muud rahavood põhitegevusest	-438 315	-459 547	11
Kokku rahavood põhitegevusest	491 070	498 789	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-387 800	-366 273	4
Makstud intressid	-110 319	-131 928	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-498 119	-498 201	
Kokku rahavood	-7 049	588	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	183 191	182 603	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 049	588	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	176 142	183 191	

Netovara muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku netovara
	Osakapital nimiväärtuses	Akumuleeritud tulem	
31.12.2008	189 470	27 254	216 724
Aruandeaasta tulem		66 957	66 957
Muud muutused netovaras		-27 254	-27 254
31.12.2009	189 470	66 957	256 427
Aruandeaasta tulem		46 907	46 907
Muud muutused netovaras		-66 957	-66 957
31.12.2010	189 470	46 907	236 377

Vastavalt üldkoosoleku otsusele kanti eelmiste perioodide positiivsed tulemid kasutamata remonditasudesse (vt Lisa 8).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Tammsaare tee 110 2010.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi.

Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustused

Kõik kohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid ja kohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustusena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks liikmetasud on mõeldud.

Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	176 142	183 191
Kokku raha	176 142	183 191

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	918	3 915
Muud nõuded	90 475	90 475
Ettemaksed	22 625	31 635
Nõuded liikmete vastu	638 885	539 212
Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu	410 465	387 619
Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu	1 256 009	1 666 655
Kokku Nõuded ja ettemaksed	2 419 377	2 719 511

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, mittetõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (431 874 kr), milliste tähtaeg on jaanuaris 2011.a.

Muude ostjatena käsitletakse juriidilisi isikuid kes ei ole KÜ Tammsaare tee 110 liikmed ning kellele ühistu müüb teenuseid ettevõtluse korras.

Kirjel "Muud nõuded" on näidatud järgmised nõuded:

- Terviseklubi Vires laen 100 000 kr
- Mustamäe Korteriühistute Ühendus laen 25 000 kr
- Felis OÜ laen 8 770 kr
- M. Vinnal kassa jääk 90 475 kr

Kokku 224 245 kr

sh ebatõenäoliselt laekuvad nõuded -133 770 kr

Saldo 90 475 kr

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed (elamu on kindlustatud ASis If P&C Insurance).

Laenunõuetena korteriomaniike vastu on kajastatud korteriomaniikelt saadavad maksed 2000-2005. aastatel teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid finantseeritud Sampo panga pikaajalise laenu abil.

Laenunõuded liikmetele on võrdsed korteriühistu kohustusega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas (Aktiva laenunõuded = Passiva laenukohustused).

Järgmise majandusaasta jooksul renoveerimislaenu põhiosa katteks laekuvad maksed kajastuvad kirjel "Tulevased lühiajalised laenunõuded liikmete vastu". Korteriomanikelt pikaajalise laenu põhiosa tagasimakseteks tasumisele kuuluv osa alates ülejäärgmisest aastast bilansipäevast arvates kajastuvad kirjel "Tulevased pikaajalised laenunõuded liikmete vastu".

Lisa 4 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	1 666 474	410 465	1 256 009		1,5% + 6 kuu euribor	EEK	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 666 474	410 465	1 256 009				
Laenukohustused kokku	1 666 474	410 465	1 256 009				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	2 054 274	387 619	1 666 655		1,5% + 6 kuu euribor	EEK	30.09.2014
Pikaajalised laenud kokku	2 054 274	387 619	1 666 655				
Laenukohustused kokku	2 054 274	387 619	1 666 655				

Laenuandja: Sampo pank
Sihtotstarve: elamu renoveerimine
Lepingu maksumus 4 374 698 kr

Tasutud 2009.a -366 273 kr
Võlg 31.12.2009.a 2 054 274 kr
Tasutud 2010.a -387 800 kr
Võlg 31.12.2010.a 1 666 474 kr

Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2010.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	321 632	284 743	
Võlad töövõtjatele	33 054	37 423	6
Maksuvõlad	3 450	7 187	7
Muud võlad	0	11	
Saadud ettemaksed	899	3 217	
Kokku võlad ja ettemaksed	359 035	332 581	

Seisuga 31.12.2010 oli korteriühistul tasumata tarnijate arveid kokku summas 321 632 kr, mis olid esitatud teenindajate poolt 2010.a detsembrikuus osutatud teenuste eest, sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, elektrienergia, gaasi, prügiveo ning hoolduse eest. Nimetatud arvete tähtaeg ei olnud bilansi koostamise päeval veel saabunud.

Lisa 6 Võlad töövõtjatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Töötasude kohustus	18 074	21 986
Puhkusetasude kohustus	14 980	15 437
Kokku võlad töövõtjatele	33 054	37 423

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	634	1 673
Sotsiaalmaks	2 759	5 115
Töötuskindlustusmaksed	57	399
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 450	7 187

Lisa 8 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(kroonides)

Brutomeetod					
	01.01.2010	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	259 420	943 690	66 957	-936 434	333 633
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	259 420	943 690	66 957	-936 434	333 633
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	259 420	943 690	66 957	-936 434	333 633
	01.01.2009	Saadud	Tagastatud	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	246 712	943 202	27 254	-957 748	259 420
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	246 712	943 202	27 254	-957 748	259 420
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	246 712	943 202	27 254	-957 748	259 420

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Remonditasusid kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulutused, mille kompenseerimiseks need on mõeldud.

Veerus "Tulu/Amortisatsioon" on näidatud remonditasude arvelt makstud laenuintressi (-110 319 kr), laenu põhiosamakseid (-387 800 kr) ja teostatud remonttööd (-438 315 kr).

Veerus "Tagastatud" on näidatud akumuleeritud tulemist kasutamata remonditasudesse ülekantud vahendid.

Lisa 9 Liikmetelt saadud tasud

(kroonides)

	2010	2009
Mittesihotstarbelised tasud		
Hooldustasud	499 513	499 534
Sihotstarbelised tasud		
Remonditasud	548 634	591 475
Kokku liikmetelt saadud tasud	1 048 147	1 091 009

Hooldustasud 499 513 kr, sh:

- heakord 151 874 kr
- üldhooldus 201 941 kr
- haldus 145 698 kr

Remonditulud 548 634 kr, sh

- remodikulude katteks 438 315 kr
- laenuintresside katteks 110 319 kr

Lisa 10 Tulu ettevõtlusest

(kroonides)

	2010	2009
Renditasud	26 700	24 000
Kokku tulu ettevõtlusest	26 700	24 000

Tulu ettevõtlusest moodustub sideettevõtte poolt makstavatest renditasudest elamu katusel seadmete jaoks kasutuses oleva pinna rentimise eest ning reklaamfirma poolt makstavatest renditasudest liftikabiinides reklaami paigutamise eest.

Lisa 11 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(kroonides)

	2010	2009
Remonditööd	406 113	427 147
Elamu kindlustus	32 202	32 400
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	438 315	459 547

Remonditööd 406 113 kr, sh: 2 lifti kapitaalremont, liftide käsupaneelide vahetus (6 tk).

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Heakord	2 845	3 146
Hooldus	149 650	143 023
Haldus	81 102	84 304
Kokku mitmesugused tegevuskulud	233 597	230 473

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	207 524	206 514
Sotsiaalmaksud	70 214	69 814
Kokku tööjõukulud	277 738	276 328
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	212	394
Intressikulud	-110 319	-131 928
Intressikulu laenudelt	-110 319	-131 928
Kokku finantstulud ja -kulud	-110 107	-131 534

Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2010	31.12.2009
Füüsilisest isikust liikmete arv	214	214
Juriidilisest isikust liikmete arv	2	2

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	64 000	48 000

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KÜ Tammsaare tee 110 sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 17 Muud tulud, muud kulud

	2010			2009
Nimetus	Saadud maksed	Tasutud maksed	Tulem	Tulem
Soojusenergia	1 786 135	-1 786 135	0	0
Vesi ja kanalisatsioon	559 845	-559 877	-32	34 584
Üldelekter	83 991	-83 991	0	0
Gaas	78 259	-78 287	-28	-11
Prügivedu	167 009	-167 009	0	0
Maamaks	16 637	-16 637	0	0
Kommunaalmaksete vahenduse tulem			-60	34 573
Saadud viivised	31 880		31 880	15 352
Muud kulud		-3	-3	-95
Kokku muud tulud			31 880	49 936
Kokku muud kulud			-63	-106

Aruande digitaalallkirjad

Tammsaare tee 110 korteriühistu (registrikood: 80132388) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNE-LIIS KÕVASK	Juhatuse liige	31.05.2011
KALJU MUMM	Juhatuse liige	07.06.2011
GRIGORY KOZAK	Juhatuse liige	19.06.2011
PRIIT LOIME	Juhatuse liige	20.06.2011
MERJE MÄTAS	Juhatuse liige	21.06.2011

Tegevusalad

Tegevusala	EMTAK kood	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6606299
E-posti aadress	tanjasiir@hotmail.ee